

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG**  
**TRƯỜNG THÀNH**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 41

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con (gọi chung là “Công ty”).

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (được đổi tên từ Công ty Cổ phần TECHGROUP) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105167260, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chấp nhận thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 17 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 ngày 24 tháng 9 năm 2018 về việc thay đổi vốn điều lệ.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024 35599599

**Hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
  - + Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng
  - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình; thiết kế cảnh quan;
  - + Thiết kế kết cấu công trình;
  - + Thiết kế điện - cơ điện công trình;
  - + Thiết kế cấp - thoát nước;
  - + Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt;
  - + Thiết kế mạng thông tin - liên lạc trong công trình xây dựng;
  - + Thiết kế phòng cháy - chữa cháy;
  - + Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện;
  - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình;
  - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công nghệ;
  - + Lập, thẩm tra dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - + Khảo sát địa hình;
  - + Khảo sát địa chất, địa chất thủy văn công trình;

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- + Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- + Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- + Xác định, thẩm tra dự toán xây dựng;
- + Thiết kế công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- + Kiểm định, giám định chất lượng công trình xây dựng.
- + Thiết kế hạ tầng kỹ thuật đô thị
- + Thiết kế phòng cháy - chữa cháy
- + Định giá xây dựng
- + Lập, thẩm tra hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng (Nghị định 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng ngày 18/6/2015)

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2018
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 8 năm 2015 Miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2018
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2018
	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 8 năm 2015 Miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2018
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 8 năm 2015
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 8 năm 2015
Ông Yasuo Kano	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2016
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2017
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2018

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng ban	13 tháng 8 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên	Thành viên	13 tháng 8 năm 2015
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	12 tháng 4 năm 2016

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2018
Ông Hoàng Mạnh Huy	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2018
Ông Đào Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2016
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2017

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Đình Lợi (đến ngày 04 tháng 3 năm 2018) và Ông Đặng Trung Kiên (từ ngày 05 tháng 3 năm 2018).

Ông Đặng Trung Kiên đã ủy quyền cho Ông Hoàng Đình Lợi – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 05/GUQ-TEG ngày 02 tháng 7 năm 2018.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đang mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Đình Lợi**

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số: 2.0327/19/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty và Công ty con” và gọi chung là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành và Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1*

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1*

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>132.460.189.396</b>	<b>120.301.713.343</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.297.589.749</b>	<b>34.283.378.607</b>
1. Tiền	111		13.297.589.749	25.283.378.607
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	9.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>92.378.450.306</b>	<b>39.843.235.972</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	48.916.279.398	7.136.644.750
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.630.995.259	2.004.066.020
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	280.000.000	280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	40.551.175.649	30.422.525.202
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>26.744.967.175</b>	<b>46.072.637.206</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	26.744.967.175	46.072.637.206
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.182.166</b>	<b>102.461.558</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	39.182.166	82.131.150
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	18.790.552
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	1.539.856
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>220.836.467.534</b>	<b>158.063.480.089</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.691.000.000</b>	<b>47.063.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	4.691.000.000	47.063.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.954.711.542</b>	<b>1.391.846.814</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.954.711.542	1.391.846.814
<i>Nguyên giá</i>	222		2.929.768.636	2.040.396.363
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(975.057.094)	(648.549.549)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>173.510.945.946</b>	<b>64.474.536.571</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	107.510.945.946	19.072.004.133
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	66.000.000.000	45.900.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	-	(497.467.562)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>40.679.810.046</b>	<b>45.134.096.704</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	348.871.051	280.061.747
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.10	40.330.938.995	44.854.034.957
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>353.296.656.930</b>	<b>278.365.193.432</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>95.465.057.502</b>	<b>52.106.273.814</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>95.049.057.502</b>	<b>52.106.273.814</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	9.507.299.987	1.391.295.120
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	6.106.907.662	13.213.120.167
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	15.386.116.194	10.047.283.725
4. Phải trả người lao động	314		4.011.852.993	373.868.149
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	262.459.428	32.053.949
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	3.121.200.000	180.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	34.606.706.415	564.078.704
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	21.816.000.000	26.304.574.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	230.514.823	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>416.000.000</b>	<b>-</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	416.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>257.831.599.428</b>	<b>226.258.919.618</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>257.831.599.428</b>	<b>226.258.919.618</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		194.398.560.000	179.999.980.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		194.398.560.000	179.999.980.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.780.098.105	38.058.821.296
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		22.992.741.296	38.058.821.296
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.787.356.809	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.652.941.323	8.200.118.322
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>353.296.656.930</b>	<b>278.365.193.432</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng



Đào Xuân Đức



Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc

Hoàng Đình Lợi

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	181.892.213.468	185.078.723.537
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		181.892.213.468	185.078.723.537
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	117.490.830.819	141.787.110.609
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		64.401.382.649	43.291.612.928
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.667.483.331	8.755.706.063
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.596.063.825	988.162.560
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.093.531.387	776.100.138
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		189.602.078	(77.995.867)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	988.254.018	2.794.476.685
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.821.759.271	6.306.134.474
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.852.390.944	41.880.549.405
12. Thu nhập khác	31		-	97
13. Chi phí khác	32	VI.7	646.360.247	1.157.558.364
14. Lợi nhuận khác	40		(646.360.247)	(1.157.558.267)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.206.030.697	40.722.991.138
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	11.663.350.887	8.485.829.313
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>32.542.679.810</u>	<u>32.237.161.825</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	<u>31.787.356.809</u>	<u>29.595.014.786</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	<u>755.323.001</u>	<u>2.642.147.039</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>1.635</u>	<u>1.522</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>1.635</u>	<u>1.522</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức



Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc

Hoàng Đình Lợi

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		44.206.030.697	40.722.991.138
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	4.849.603.507	619.824.819
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(497.467.562)	116.063.849
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		5.547.244.120	(8.720.000.000)
- Chi phí lãi vay	06	V.4	1.093.531.387	776.100.138
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		55.198.942.149	33.514.979.944
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(40.394.787.964)	6.903.010.436
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.327.670.031	(19.459.997.933)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		24.642.434.631	(16.214.491.514)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(25.860.320)	1.493.329.986
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(981.048.041)	(366.837.300)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(9.049.463.774)	(7.367.853.939)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(519.485.177)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>48.198.401.535</b>	<b>(1.497.860.320)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(889.372.273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(17.673.285.555)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	32.934.785.555
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(85.700.000.000)	(62.978.490.788)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.625.000.000	73.997.995.867
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		72.755.880	1.664.885.555
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(64.891.616.393)</b>	<b>27.945.890.634</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	26.650.000.000	27.963.907.139		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(30.722.574.000)	(21.188.117.139)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(220.000.000)	-	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(4.292.574.000)</b>	<b>6.775.790.000</b>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(20.985.788.858)</b>	<b>33.223.820.314</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>34.283.378.607</b>	<b>1.059.558.293</b>		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>13.297.589.749</b>	<b>34.283.378.607</b>		

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức



Đ lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc

Hoàng Đình Lợi

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây lắp, kinh doanh thương mại và dịch vụ.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Công ty bao gồm Công ty mẹ và một công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 5a. Thông tin về tài cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại công ty con.

##### 5b. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành có trụ sở chính tại số nhà 92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 89%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

##### 5c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	Tổ 3 khu vực 1 phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Xây dựng nhà các loại	50%	17,5%	50%	17,5%
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Thôn Từ Dương, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36%		36%	

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên	Thôn 1, Xã Xuân Hải, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Khai thác gỗ	20%	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	Thôn Tổ Hòa, Xã Lý Thường Kiệt, Huyện Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30%	30%	30%	30%

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 35 nhân viên đang làm việc tại công ty và Công ty con (số đầu năm là 32 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### **5. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **6. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bảo hiểm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

##### ***Chi phí bảo hiểm***

Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian hiệu lực trên hợp đồng bảo hiểm.

#### **7. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của loại tài sản cố định hữu hình là Phương tiện vận tải truyền dẫn là từ 6 – 10 năm.

### 8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư của các lần mua được ghi nhận theo giá gốc. Công ty không đánh giá lại giá phí khoản đầu tư của những lần mua trước khi đạt được quyền kiểm soát do chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 11. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán hàng hoá*

Doanh thu bán thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### 13. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### 14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

### 15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	50.541.502	1.641.487.946
Tiền gửi ngân hàng	13.247.048.247	23.641.890.661
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)		9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>13.297.589.749</u></b>	<b><u>34.283.378.607</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm
	Lợi nhuận		Lợi nhuận
	phát sinh sau		phát sinh sau
	ngày đầu tư	Cộng	ngày đầu tư
	Giá gốc		Giá gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn <sup>(i)</sup>	70.200.000.000	(85.396.356)	70.114.603.644
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên <sup>(ii)</sup>	18.000.000.000	(11.202.112)	17.988.797.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên <sup>(iii)</sup>	12.000.000.000	(12.267.090)	11.987.732.910
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ <sup>(iv)</sup>	7.080.000.000	339.811.504	7.419.811.504
Công ty Cổ phần Agritec <sup>(v)</sup>			1.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>107.280.000.000</u></b>	<b><u>230.945.946</u></b>	<b><u>107.510.945.946</u></b>
			<b><u>19.150.000.000</u></b>
			<b><u>(77.995.867)</u></b>
			<b><u>19.072.004.133</u></b>

<sup>(i)</sup> Thực hiện Nghị quyết số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 01 năm 2018 và Nghị quyết số 36/2018/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng quản trị, trong năm, Công ty đã mua lại từ 2 cá nhân 750.000 cổ phần và 2.500.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn ("TTQN"), với giá mua lần lượt là 13.200.000.000 VND và 39.500.000.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 5.000.000 cổ phần TTQN, chiếm 50% vốn điều lệ (Số đầu năm là 1.750.000 cổ phần, chiếm 17,50% vốn điều lệ).
- (ii) Thực hiện Nghị quyết số 14/2018/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2018 của Hội đồng quản trị, Công ty đã mua lại từ 2 cá nhân 1.050.000 cổ phần và đầu tư trực tiếp 750.000 cổ phần Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên (“TTHY”), với giá mua bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phần). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.800.000 cổ phần TTHY, chiếm 36% vốn điều lệ.
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên, chiếm 20% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.
- (iv) Trong năm, Công ty đầu tư thêm 168.000 cổ phần Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ (“BTVM”), dưới hình thức chuyển đổi tiền hợp tác kinh doanh thành tiền góp vốn vào BTVM. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 708.000 cổ phần BTVM, chiếm 30% vốn điều lệ. (Số đầu năm là 540.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ).
- (v) Theo Nghị quyết số 37/2018/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng quản trị, trong năm Công ty chuyển nhượng toàn bộ 175.000 cổ phần Công ty Cổ phần Agritec cho Ông Nguyễn Đức Lợi với giá chuyển nhượng 1.750.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu này. Lãi chuyển nhượng được ghi nhận vào Kết quả kinh doanh hợp nhất là 119.339.735 VND.

Giá trị phần sở hữu của Công ty tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần chuyển nhượng	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn		70.200.000.000	(85.396.356)		70.114.603.644
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên		18.000.000.000	(11.202.112)		17.988.797.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên	11.989.067.544		(1.334.634)		11.987.732.910
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	5.452.276.324	1.680.000.000	287.535.180		7.419.811.504
Công ty Cổ phần Agritec	1.630.660.265			(1.630.660.265)	
<b>Cộng</b>	<b>19.072.004.133</b>	<b>89.880.000.000</b>	<b>189.602.078</b>	<b>(1.630.660.265)</b>	<b>107.510.945.946</b>

#### Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên và Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Các công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

#### Giao dịch với các công ty liên kết

Trong năm Công ty chuyển đổi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ số tiền 1.680.000.000 VND thành tiền góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn <sup>(i)</sup>			17.500.000.000	(497.325.550)
Công ty Cổ phần năng lượng Công nghệ cao Trường Thành Khánh Hòa <sup>(vi)</sup>			3.400.000.000	(142.012)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(vii)</sup>	25.000.000.000		25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú <sup>(viii)</sup>	41.000.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>66.000.000.000</b>		<b>45.900.000.000</b>	<b>(497.467.562)</b>

(vi) Theo Nghị quyết số 07A/2018/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 04 năm 2018 của Hội đồng quản trị, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 340.000 cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Công nghệ cao Trường Thành Khánh Hòa cho Ông Lê Trọng Phú với giá chuyển nhượng 5.780.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 2.380.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu này.

(vii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty con nắm giữ 1.000.000 cổ phiếu, tương đương 05% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

(viii) Thực hiện Nghị quyết số 35/2018/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng quản trị, Công ty đã đầu tư 4.100.000 cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú (“NLQP”), với giá 41.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 4.100.000 cổ phần NLQP, chiếm 16,40% vốn điều lệ.

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	497.467.562	381.403.713
Trích lập dự phòng bổ sung		540.727.303
Hoàn nhập dự phòng	(497.467.562)	(424.663.454)
<b>Số cuối năm</b>		<b>497.467.562</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>33.000.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	33.000.000.000	
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>15.916.279.398</b>	<b>7.136.644.750</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng		3.507.318.428
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina	13.475.040.864	2.891.304.322
Các khách hàng khác	2.441.238.534	738.022.000
<b>Cộng</b>	<b>48.916.279.398</b>	<b>7.136.644.750</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>2.630.995.259</b>	<b>2.004.066.020</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng		1.632.094.020
Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ Thiên Lam	432.895.540	
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	465.811.000	
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi	1.537.082.098	
Các nhà cung cấp khác	195.206.621	371.972.000
<b>Cộng</b>	<b>2.630.995.259</b>	<b>2.004.066.020</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên (Công ty liên kết) vay với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>8.094.311.080</b>		<b>7.854.911.080</b>	
Ông Hoàng Mạnh Huy - Tạm ứng	7.594.311.080		7.854.911.080	
Ông Hoàng Đình Lợi - Tạm ứng	500.000.000			
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>32.456.864.569</b>		<b>22.567.614.122</b>	
Ông Nguyễn Chí Công - Phải thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam			4.525.000.000	
Ông Nguyễn Đức Lợi – Phải thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Agritec	1.750.000.000			
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	44.331.044		129.731.202	
Phải thu nhà thầu do quyết toán giảm giá trị công trình	448.082.069			
Ký cược, ký quỹ	445.565.851		25.150.000	
Tạm ứng	29.726.827.312		17.856.674.627	
Ông Dương Doãn Hạnh			9.721.630.484	
Bà Nguyễn Thị Mai Hương			5.039.775.000	
Ông Trần Quốc Duy	341.404.000			
Ông Lê Mạnh Hưng	1.380.000.000			
Ông Nguyễn Hữu Mạnh	8.023.367.978			
Ông Trần Trọng Lý	13.892.389.921			
Ông Nguyễn Duy Phát	3.408.086.000		1.453.086.000	
Ông Trần Quốc Triệu	43.306.528		786.092.000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Tạm ứng của các cá nhân khác</i>	2.638.272.885		856.091.143	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	42.058.293		31.058.293	
<b>Cộng</b>	<b>40.551.175.649</b>		<b>30.422.525.202</b>	

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>			1.680.000.000	
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ <sup>(i)</sup>			1.680.000.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	4.691.000.000		45.383.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng <sup>(ii)</sup>			40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(iii)</sup>	4.500.000.000		4.100.000.000	
Ký cược, ký quỹ	191.000.000		1.283.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.691.000.000</b>		<b>47.063.000.000</b>	

- (i) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0109/2017/HĐHTKD ngày 01 tháng 09 năm 2017, để hợp tác trong lĩnh vực cung cấp các sản phẩm bê tông cho các Dự án, công trình xây dựng tại tỉnh Hưng Yên và các tỉnh lân cận. Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ số phải góp theo thỏa thuận là 1.680.000.000 VND, thời gian thực hiện hợp đồng là 1 năm kể từ ngày 01/9/2017. Trong năm Công ty thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh và chuyển toàn bộ số tiền hợp tác kinh doanh thành vốn góp vào Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ.
- (ii) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để có được quyền sở hữu và khai thác 50% giá trị Dự án Mỏ đá tại Núi Hòn Ngựa, xã Nhơn Hòa, huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định theo Giấy phép số 45/GP-UBND ngày 01/6/2011 của UBND tỉnh Bình Định cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng. Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2013/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 12 năm 2013. Ngày 18 tháng 08 năm 2015 ba bên đã ký biên bản thỏa thuận để Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam chuyển nhượng 50% giá trị Dự án Mỏ đá tại Núi Hòn Ngựa cho Công ty với giá trị chuyển nhượng 40.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng lại phần vốn góp này cho Công ty Cổ phần TTP Khu Kinh tế với giá chuyển nhượng là 32.000.000.000 VND. Lỗ phát sinh từ nghiệp vụ chuyển nhượng này là 8.000.000.000 VND.
- (iii) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0107/2017/HĐHTĐT ngày 01 tháng 7 năm 2017 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh. Tổng giá trị Công ty mẹ đầu tư vào Dự án là 4.500.000.000 VND. Trong năm, Công ty mẹ đã góp bổ sung vốn đầu tư theo quy định của hợp đồng 400.000.000 VND và chuyển nhượng lại cho Công ty con tiếp thực thực hiện.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

Là chi phí xây dựng dở dang Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại Dịch vụ Nghĩa An. Dự án khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 09/2017/HĐRCCTL-TC/SHB.120800.

#### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	12.246.479	15.955.990
Chi phí công cụ dụng cụ	9.683.568	48.645.454
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.252.119	17.529.706
<b>Cộng</b>	<b><u>39.182.166</u></b>	<b><u>82.131.150</u></b>

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	326.054.808	200.873.805
Chi phí thuê lại đất		13.888.887
Chi phí cải tạo Văn phòng		43.299.909
Các chi phí trả trước dài hạn khác	22.816.243	21.999.146
<b>Cộng</b>	<b><u>348.871.051</u></b>	<b><u>280.061.747</u></b>

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình là Phương tiện vận tải, truyền dẫn. Chi tiết số phát sinh như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	2.040.396.363	(648.549.549)	1.391.846.814
Tăng trong năm	889.372.273	(326.507.545)	562.864.728
Giảm trong năm			
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.929.768.636</u></b>	<b><u>(975.057.094)</u></b>	<b><u>1.954.711.542</u></b>

Tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách 1.954.711.542 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

#### 10. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, số tiền: 45.230.959.621 VND.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Số đã phân bổ</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	45.230.959.621	(376.924.664)	44.854.034.957
Tăng trong năm		(4.523.095.962)	(4.523.095.962)
Giảm trong năm			
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>45.230.959.621</u></b>	<b><u>(4.900.020.626)</u></b>	<b><u>40.330.938.995</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>9.507.299.987</b>	<b>1.391.295.120</b>
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	3.000.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lợi Nhất	5.677.910.750	
Nguyễn Thị Kim Ngọc		1.073.199.346
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Phát Hưng	28.513.917	149.361.124
Các nhà cung cấp khác	800.875.320	168.734.650
<b>Cộng</b>	<b>9.507.299.987</b>	<b>1.391.295.120</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>6.106.907.662</b>	<b>13.213.120.167</b>
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành	1.633.803.250	
Ông Vũ Đức Tiến		1.785.139.720
Ông Trần Sỹ Tiến		1.785.139.720
Bà Nguyễn Thị Kim Cẩm	641.188.828	641.188.828
Bà Hồ Thị Kim Ánh	496.508.756	496.508.756
Bà Trần Thị Xuân Hương	496.508.756	496.508.756
Các khách hàng khác	2.838.898.072	8.008.634.387
<b>Cộng</b>	<b>6.106.907.662</b>	<b>13.213.120.167</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>			<u>Số cuối năm</u>
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Phải nộp</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.554.336.260		7.696.201.087	(5.172.540.047)		4.077.997.300
Thuế GTGT hàng nhập khẩu			52.710.598	(52.710.598)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.285.829.313		11.663.350.887	(9.049.463.774)		10.899.716.426
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	129.731.202				(85.400.158)	44.331.044
Thuế thu nhập cá nhân	77.386.950		705.365.614	(418.681.140)		364.071.424
Các loại thuế khác			296.923.862	(296.923.862)		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.539.856	129.684.856	(128.145.000)	(1.539.856)	
<b>Cộng</b>	<b>10.047.283.725</b>	<b>1.539.856</b>	<b>20.544.236.904</b>	<b>(15.118.464.421)</b>	<b>(86.940.014)</b>	<b>15.386.116.194</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10 %.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*****Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.057.951.343	8.536.698.174
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	605.399.544	(50.868.861)
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>11.663.350.887</u></b>	<b><u>8.485.829.313</u></b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty và Công ty con được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản***

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b><u>262.459.428</u></b>	<b><u>32.053.949</u></b>
Chi phí lãi vay phải trả		32.053.949
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	262.459.428	
<b>Cộng</b>	<b><u>262.459.428</u></b>	<b><u>32.053.949</u></b>

**15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b><u>3.121.200.000</u></b>	<b><u>180.000.000</u></b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.941.200.000	
Doanh thu cho thuê mặt bằng	180.000.000	180.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.121.200.000</u></b>	<b><u>180.000.000</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>34.606.706.415</b>	<b>564.078.704</b>
Ông Nguyễn Viết Anh Tuấn - Tiền chuyển nhượng cổ phần Trường Thành Quy Nhơn	34.000.000.000	
Kinh phí công đoàn	45.006.086	35.138.091
Bảo hiểm xã hội	30.907.301	1.885.828
Bảo hiểm y tế	5.468.127	
Bảo hiểm thất nghiệp	3.578.717	165.896
Phải trả tiền đặt cọc của các khách hàng		149.680.000
Lãi vay phải trả	521.746.184	377.208.889
<b>Cộng</b>	<b><u>34.606.706.415</u></b>	<b><u>564.078.704</u></b>

**Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**17. Vay ngắn hạn/dài hạn****17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>		<b>18.636.884.000</b>
Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Quảng Ngãi <sup>(i)</sup>		18.636.884.000
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup></b>	<b>21.600.000.000</b>	<b>7.100.000.000</b>
Bà Nguyễn Thùy Dương	16.500.000.000	
Ông Trần Trọng Lý		1.000.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	600.000.000
Bà Lê Vân Anh	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Dương Hữu Huân	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Lê Thị Minh Thu		1.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</b>	<b>216.000.000</b>	<b>567.690.000</b>
Ngân hàng TMCP Bản Việt - Phòng giao dịch Hoàn Kiếm <sup>(iii)</sup>		237.740.000
Vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi <sup>(iv)</sup>		329.950.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	216.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>21.816.000.000</u></b>	<b><u>26.304.574.000</u></b>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Quảng Ngãi của Công ty con để thực hiện đầu tư giai đoạn 1 dự án khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An, tại xã Nghĩa An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Khoản vay đã được tất toán trong năm.
- (ii) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 180 ngày, lãi suất 12%/năm.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm để mua xe ô tô tại Công ty mẹ. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ngãi để thanh toán tiền mua ô tô con tại Công ty con. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	18.636.884.000	2.000.000.000		(20.636.884.000)	
Vay ngắn hạn các cá nhân	7.100.000.000	24.000.000.000		(9.500.000.000)	21.600.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	567.690.000		234.000.000	(585.690.000)	216.000.000
<b>Cộng</b>	<b>26.304.574.000</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>234.000.000</b>	<b>(30.722.574.000)</b>	<b>21.816.000.000</b>

**17b. Vay dài hạn**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội để mua xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty mẹ với lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả vào ngày 20 hàng tháng theo lịch trả nợ, thanh toán lần đầu vào ngày 20 tháng 12 năm 2018. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố xe ô tô hình thành từ khoản vay (xem thuyết minh số V.8).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	216.000.000	567.690.000
Trên 1 năm đến 5 năm	416.000.000	
Trên 5 năm		
<b>Cộng</b>	<b>632.000.000</b>	<b>567.690.000</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm		237.740.000
Số tiền vay phát sinh	650.000.000	
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(234.000.000)	(237.740.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>416.000.000</b>	

**17c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng		650.000.000	(419.485.177)	230.514.823
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành		100.000.000	(100.000.000)	
<b>Cộng</b>		<b>750.000.000</b>	<b>(519.485.177)</b>	<b>230.514.823</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

#### 19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	150.000.000.000	38.463.786.510		188.463.786.510
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	29.999.980.000	(29.999.980.000)		
Vốn góp của CĐKKS			5.500.000.000	5.500.000.000
Lợi ích của CĐKKS trong lợi nhuận đầu kỳ			57.971.283	57.971.283
Lợi nhuận trong năm trước		29.595.014.786	2.642.147.039	32.237.161.825
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>179.999.980.000</b>	<b>38.058.821.296</b>	<b>8.200.118.322</b>	<b>226.258.919.618</b>
Số dư đầu năm nay	179.999.980.000	38.058.821.296	8.200.118.322	226.258.919.618
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	14.398.580.000	(14.398.580.000)		
Lợi nhuận trong năm nay		31.787.356.809	755.323.001	32.542.679.810
Công ty con chia cổ tức cho CĐKKS			(220.000.000)	(220.000.000)
Công ty con trích quỹ khen thưởng		(667.500.000)	(82.500.000)	(750.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>194.398.560.000</b>	<b>54.780.098.105</b>	<b>8.652.941.323</b>	<b>257.831.599.428</b>

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2018 đã thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Trên thực tế, Công ty đã thực hiện phân phối được 1.439.858 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn tỷ lệ thực hiện quyền, làm tròn số cổ phiếu cổ đông nhận được xuống đến hàng đơn vị là 106,84 cổ phần và đã được hủy theo Nghị quyết HĐQT số 24/2018/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Hội đồng quản trị.

#### 19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.439.856	17.999.998
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.439.856	17.999.998
- Cổ phiếu phổ thông	19.439.856	17.999.998
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.439.856	17.999.998
- Cổ phiếu phổ thông	19.439.856	17.999.998
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	52.593.820.078	91.445.483.188
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.646.548.182	583.939.393
Doanh thu bán bất động sản	36.057.096.771	88.293.638.229
Doanh thu hợp đồng xây dựng	38.594.748.437	4.755.662.727
<b>Cộng</b>	<b><u>181.892.213.468</u></b>	<b><u>185.078.723.537</u></b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty liên doanh, liên kết. Các giao dịch về xây lắp, bán bất động sản và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	50.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	22.066.246.619	4.755.662.727
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải tại Hà Nội		43.939.393
Ông Hoàng Đình Lợi – Thành viên Hội đồng quản trị		961.800.000

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	50.381.236.508	83.698.587.653
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.522.600.534	1.250.000.000
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	24.339.521.335	53.139.792.065
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	31.247.472.442	3.698.730.891
<b>Cộng</b>	<b><u>117.490.830.819</u></b>	<b><u>141.787.110.609</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	27.363.892	16.066.063
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	72.755.880	
Lãi ký cược ký quỹ dài hạn	68.023.824	
Lãi thanh lý công ty liên kết	119.339.735	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	2.380.000.000	8.739.640.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.667.483.331</u></b>	<b><u>8.755.706.063</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.093.531.387	776.100.138
Lãi phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư		
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	8.000.000.000	92.095.850
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(497.467.562)	116.063.849
Chi phí tài chính khác		3.902.723
<b>Cộng</b>	<b><u>8.596.063.825</u></b>	<b><u>988.162.560</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hoa hồng, môi giới	981.380.162	2.690.029.146
Các chi phí khác	6.873.856	104.447.539
<b>Cộng</b>	<b><u>988.254.018</u></b>	<b><u>2.794.476.685</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.711.973.029	3.826.309.344
Chi phí vật liệu quản lý	315.500.582	60.668.915
Chi phí đồ dùng văn phòng	143.265.055	294.427.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.774.821	236.422.428
Thuế, phí và lệ phí	33.495.417	34.932.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.897.862	376.924.664
Phân bổ lợi thế thương mại	4.523.095.962	1.476.449.904
Các chi phí khác	2.438.756.543	1.476.449.904
<b>Cộng</b>	<b><u>12.821.759.271</u></b>	<b><u>6.306.134.474</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	2.920.789	3.868.889
Phạt do vi phạm hợp đồng		210.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	640.946.125	939.823.370
Chi phí khác	2.493.333	3.866.105
<b>Cộng</b>	<b><u>646.360.247</u></b>	<b><u>1.157.558.364</u></b>

**8. Lãi trên cổ phiếu****8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	31.787.356.809	29.595.014.786
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	31.787.356.809	29.595.014.786
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	19.439.856	19.439.856
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.635</u></b>	<b><u>1.522</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.999.998	15.000.000
Ảnh hưởng của 2.999.998 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 31 tháng 8 năm 2017 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.999.998
Ảnh hưởng của 1.439.858 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 27 tháng 7 năm 2018 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.439.858	1.439.858
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>19.439.856</u></b>	<b><u>19.439.856</u></b>

#### 8b. Thông tin khác

Ngày 27 tháng 7 năm 2018, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được tính toán lại do ảnh hưởng của sự kiện này theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Việc áp dụng quy định này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 1.644 VND xuống còn 1.522 VND.

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	458.765.637	61.516.037.781
Chi phí nhân công	16.234.573.563	5.249.474.561
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.774.821	236.422.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.247.472.442	11.370.413.548
Chi phí khác	2.472.251.960	31.231.375.969
<b>Cộng</b>	<b><u>50.661.838.423</u></b>	<b><u>109.603.724.287</u></b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

#### Các giao dịch không bằng tiền

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	14.398.580.000	29.999.980.000
Chuyển đổi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh thành vốn góp vào Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	1.680.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>16.078.580.000</u></b>	<b><u>29.999.980.000</u></b>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Ông Đặng Trung Kiên		
<i>Hoàn ứng</i>		87.369.891
Ông Hoàng Đình Lợi		
<i>Tạm ứng</i>	500.000.000	
Ông Hoàng Mạnh Huy		
<i>Tạm ứng</i>	4.000.000.000	50.909.154.940
<i>Hoàn ứng</i>	4.260.600.000	51.054.243.860
<b>Các thành viên Ban điều hành</b>		
Ông Đào Xuân Đức		
<i>Tạm ứng</i>		43.105.000
<i>Hoàn ứng</i>		43.105.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 1.953.438.540 VND (năm trước là 1.968.000.000 VND).

### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

#### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn  
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên  
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên  
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ  
Công ty Cổ phần Agritec  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải  
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành  
Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn TTVN tại Quảng Ngãi (TTVN)

#### Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết (đến ngày 30/10/2018)  
Ông Đặng Trung Kiên là Chủ tịch  
Ông Đặng Trung Kiên là Chủ tịch  
Ông Nguyễn Trung Kiên là Chủ tịch  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam là cổ đông của Công ty và sở hữu 100% vốn của TTVN



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (TTVN)</b>		
Cho TTVN vay		17.393.285.555
TTVN trả tiền vay		17.393.285.555
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành</b>		
Bán hàng	726.264.000	
Thu tiền	726.264.000	

#### *Cam kết bảo lãnh*

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/2017/NQ/HĐQT ngày 06/9/2017, số 27/2017/NQ/HĐQT ngày 22/9/2017 và số 29/2017/NQ-HĐQT ngày 20/12/2017 thì Công ty sẽ thực hiện bảo lãnh vay vốn cho Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ (Việt Mỹ) về khoản vay của Việt Mỹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB). Phạm vi bảo lãnh thanh toán thay cho Việt Mỹ gồm nợ gốc, lãi vay, lãi vay quá hạn và các khoản chi phí khác theo hợp đồng tín dụng giữa Việt Mỹ và OCB theo từng Nghị quyết nói trên lần lượt là 4.112.000.000 VND, 2.145.000.000 VND và 4.860.000.000 VND trong khoảng thời gian từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 12 năm 2022.

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6 và V.13.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## **2. Thông tin về bộ phận**

### **2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại
- Lĩnh vực dịch vụ
- Lĩnh vực xây dựng
- Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản
- Lĩnh vực đầu tư tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	52.593.820.078	54.646.548.182	38.594.748.437	36.057.096.771	2.380.000.000	184.272.213.468
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận						
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>52.593.820.078</b>	<b>54.646.548.182</b>	<b>38.594.748.437</b>	<b>36.057.096.771</b>	<b>2.380.000.000</b>	<b>184.272.213.468</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.212.583.570	43.123.947.648	7.347.275.995	11.717.575.436	(5.122.532.438)	59.278.850.211
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(13.810.013.289)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						45.468.836.922
Doanh thu hoạt động tài chính						287.483.331
Chi phí tài chính						(1.093.531.387)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						189.602.078
Thu nhập khác						-
Chi phí khác						(646.360.247)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(11.663.350.887)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>32.542.679.810</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>253.839.059</b>	<b>263.746.356</b>	<b>186.273.874</b>	<b>174.026.141</b>	<b>11.486.843</b>	<b>889.372.273</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>132.197.463</b>	<b>137.357.108</b>	<b>97.010.025</b>	<b>90.631.498</b>	<b>5.982.261</b>	<b>463.178.355</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	91.445.483.188	583.939.393	4.755.662.727	88.293.638.229	8.739.640.000	193.818.363.537
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận						
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>91.445.483.188</b>	<b>583.939.393</b>	<b>4.755.662.727</b>	<b>88.293.638.229</b>	<b>8.739.640.000</b>	<b>193.818.363.537</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	7.746.895.535	(666.060.607)	1.056.931.836	35.153.846.163	8.739.640.000	52.031.252.928
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(9.100.611.159)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						42.930.641.769
Doanh thu hoạt động tài chính						16.066.063
Chi phí tài chính						(988.162.560)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						(77.995.867)
Thu nhập khác						97
Chi phí khác						(1.157.558.364)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(8.485.829.313)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>32.237.161.825</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>82.501.103</b>	<b>526.824</b>	<b>4.290.506</b>	<b>79.657.543</b>	<b>7.884.807</b>	<b>174.860.783</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>705.085.151</b>	<b>4.502.431</b>	<b>36.668.265</b>	<b>680.783.031</b>	<b>67.386.493</b>	<b>1.494.425.371</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Cộng
<b>Số cuối năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	13.475.040.864	33.000.000.000		26.744.967.175	175.260.945.946	248.480.953.985
Tài sản phân bổ cho bộ phận						
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						104.815.702.945
<b>Tổng tài sản</b>						<b>353.296.656.930</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	3.000.000.000	3.121.200.000		4.473.104.412	34.000.000.000	44.594.304.412
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận						
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						50.870.753.090
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>95.465.057.502</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	3.629.326.322			46.072.637.206	114.779.536.571	164.481.500.099
Tài sản phân bổ cho bộ phận	33.857.238.174	216.200.674	1.760.760.619	32.690.283.156	3.235.808.514	71.760.291.138
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						42.123.402.195
<b>Tổng tài sản</b>						<b>278.365.193.432</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận			149.361.124			149.361.124
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	19.492.129.453	124.470.032	1.013.696.798	18.820.295.615	1.862.904.414	41.313.496.312
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						10.643.416.378
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>52.106.273.814</b>

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 02 tháng 1 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty ra Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng 4.620.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn với giá dự kiến không thấp hơn 14.000 VND/cổ phần. Theo đó Công ty đã ký hợp đồng số 0201/2019/HĐCNCP ngày 2/1/2019 để chuyển nhượng 4.620.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Vitec với giá 14.500 VND/cổ phần.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Ngày 06 tháng 3 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty ra Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐQT về việc mua để tăng sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ, số cổ phần dự kiến mua thêm 630.000 cổ phần, giá mua dự kiến không quá 19.000 VND/cổ phần. Tổng số cổ phần sở hữu sau khi mua thêm là 1.530.000 cổ phần, chiếm 51% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty ra Nghị quyết số 09/2019/NQ-HĐQT thông qua việc mua cổ phần phát hành tăng vốn của Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ, số cổ phần dự kiến mua thêm 3.570.000 cổ phần, giá mua dự kiến 10.000 VND/cổ phần. Tổng số cổ phần sở hữu sau khi mua thêm là 5.100.000 cổ phần, chiếm 51% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ.

Thực hiện Nghị quyết số 03/2019/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 10/01/2019 về việc phê duyệt triển khai phân phối cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, Công ty đã chào bán 10.000.000 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu), ngày đăng ký cuối cùng 28/1/2019. Ngày 11 tháng 3 năm 2019, Công ty đã báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi Ủy ban chứng khoán Nhà Nước theo Công văn số 25/2019/BC-TEG. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc phân phối 10.000.000 cổ phiếu, chiếm 100% tổng số cổ phiếu được phép phát hành.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty ra Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên với giá dự kiến không thấp hơn 12.000 VND/cổ phần, thời gian dự kiến chuyển nhượng là tháng 3 năm 2019.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc



Hoàng Đình Lợi